

Febrero catorce (14) de dos mil veinticuatro (2024).

Proceso	: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante	: ADERLEY GALLEGO MESA
Demandado	: BEATRIZ ECHEVERRY ECHEVERRY
Radicación	: 6319040890022023 00046 00
Sentencia	: 019

Procede el despacho a proferir la sentencia que en derecho corresponde dentro del proceso de la referencia, al no evidenciarse causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado y deba decretarse, precisando que, por economía procesal al no existir oposición de la parte demandada, se proferirá de plano decisión de fondo.

1. ANTECEDENTES

Según los hechos narrados en la demanda, los señores Aderley Gallego Mesa y la señora Beatriz Echeverry Echeverry suscribieron contrato de arrendamiento el 1º de junio de 2018, por un término de un (1) año, y fue pactada como fecha de terminación del contrato el día 31 de mayo de 2019, respecto de bien inmueble ubicado en el Barrio Las Mercedes Calle 9 Número 14-43 del Municipio de Circasia Quindío.

Acordaron como canon de arrendamiento la suma de \$600.000 mensuales anticipados, pagadero el primer día de cada mes, el cual no ha sido incrementado durante la duración del mismo.

Que a partir del 1º de agosto de 2022, la demandada dejó de cumplir con la obligación del pago del canon de arrendamiento.

Que pese a existir audiencia de conciliación celebrada el día 28 de diciembre de 2022, en la inspección de policía de esta localidad, donde se comprometió a entregar el inmueble y a cancelar los cánones adeudados el día 16 de enero de 2023, y llegada la fecha no lo hizo.

2. PRETENSIONES:

Solicita la parte demandante, que se declare legalmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, se ordene al arrendatario la restitución y entrega del inmueble; en caso de no efectuarse la entrega ordenar la diligencia respectiva y condenar en costas al demandado.

3. ACTUACIÓN PROCESAL:

La Demanda fue presentada el día 13 de marzo de 2023 y como la misma reunía los requisitos de ley, fue admitida, ordenándose imprimirle el trámite legal, realizar la notificación personal al demandado con la advertencia que no sería escuchado dentro del proceso hasta acreditar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados y los causados durante el trámite procesal.

La notificación al demandado se llevó a cabo personalmente el día 11 de diciembre de 2023, dentro del término conferido no contestó ni presentó excepciones.

4. PRESUPUESTOS PROCESALES:

a) Competencia: radica en este despacho por el factor objetivo cuantía (Art. 25 y 26 núm. 6 del C.G.P.) y por el lugar de ubicación del bien. Factor territorial (Art. 28 núm. 1° y 7° ibídem).

b) Capacidad para ser parte. La posee tanto la demandante como la demandada por el solo hecho de ser personas naturales. (Art. 53 ib).

c) Capacidad Procesal. Igualmente se cumple cabalmente ya que la parte demandante y la demandada son personas naturales, mayores de edad, de quienes se presume pueden disponer libremente de sus derechos (Art. 1503 del C. Civil y 54 del C.G.P.).

d) La demanda en forma. La que es materia de estudio cumple con las exigencias generales de los Arts. 82 y siguientes y 384 del C.G.P., así como la ley 820 de 2003.

5. PRESUPUESTOS SUSTANCIALES:

Legitimación en la causa. Este presupuesto no ofrece reparo alguno, ya que la demandante ha probado allegando el contrato de arrendamiento suscrito, su calidad de arrendador y el demandado igualmente tiene la calidad de arrendatario del bien objeto de restitución.

Derecho de Postulación. No es necesario agotar este presupuesto, teniendo en cuenta que las partes pueden actuar en causa propia. Sin embargo, la parte demandante, hizo uso del mismo, constituyendo apoderada judicial dentro de este proceso.

6. CONSIDERACIONES JURIDICAS:

La pretensión elevada tiene su génesis en un contrato de arrendamiento de vivienda regulado por el artículo 3° de la Ley 820 de 2003 y demás normas concordantes, contrato que es ley para las partes, pues el artículo 1602 del Código Civil, prescribe que: *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley*

para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”

La causal invocada por la demandante, es el incumplimiento del contrato, al encontrarse en mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

El numeral 3° del artículo 384 del C.G.P. establece que en caso de ausencia de oposición a la demanda como ocurre en este evento, el Juez debe proferir sentencia ordenando la restitución. Considera el despacho entonces que debe dictarse sentencia sin necesidad de convocar a las partes a audiencia.

El artículo 1546 del Código Civil consagra la condición resolutoria tácita que va envuelta en todo contrato bilateral, que da la oportunidad al contratante cumplido de demandar del contratante incumplido el cumplimiento o resolución del contrato; pero tratándose de contratos de tracto sucesivo lo propio es hablar de la terminación, pues los efectos se dan para el futuro y no para el pasado.

De conformidad entonces con lo anterior, en el presente proceso se debe demostrar lo siguiente:

- 1.- La existencia de un contrato válido
- 2.- Que el actor es un contratante cumplido y,
- 3.- El incumplimiento del demandado

Ahora, el contrato de arrendamiento está regulado en el Código Civil y más específicamente en la actual Ley 820 del 2003 -Régimen de Arrendamiento de Vivienda, que consagra las obligaciones del arrendatario entre las cuales se contempla la de pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido, señalándose, en el artículo 22 numeral primero, como causal para dar por terminado el contrato la no cancelación por parte de éste de las rentas y reajustes del mismo, dentro del término estipulado, y en el numeral segundo la no cancelación de los servicios públicos.

Para el caso particular se tiene que el demandante ADERLEY GALLEGO MESA, actuando mediante apoderada judicial, en el escrito de demanda señala que suscribió con BEATRIZ ECHEVERRY ECHEVERRY, contrato de arrendamiento, el 1 de junio de 2018, respecto del inmueble ubicado en la Calle 9 Número 14-43 del Barrio Las Mercedes del municipio de Circasia Quindío, destinado exclusivamente para vivienda, contrato en el que se fijó un canon mensual de \$ 660.000 que serían cancelados el primer día de cada mes, el que fuera incumplido por el demandado, quien adeuda desde el mes de agosto de 2022.

Para el efecto allegó como prueba el contrato de arrendamiento, prueba ésta que en ningún momento fue desvirtuada dentro del proceso, de lo que se colige que nos encontramos ante un contrato válido que vincula como partes contratantes a los actuantes en el proceso, y en cuanto al cumplimiento del actor, la carga se traslada al demandado, debiendo tener en cuenta que durante el término del traslado no hizo manifestación alguna, no consignó los

cánones adeudados para ser escuchado y en consecuencia, se satisface de esta manera los dos primeros requisitos del artículo 1546 del Código Civil.

Ahora, en lo que hace referencia al tercer requisito, esto es, el incumplimiento del demandado por falta de pago del canon de arrendamiento, se hace necesario precisar, que de conformidad con nuestra Jurisprudencia, esta causal de terminación del contrato -NO PAGO- es un hecho indefinido al que no se le puede aplicar el principio general del Derecho Probatorio, según el cual “incumbe al actor probar los hechos en los que basa su pretensión”, operando por virtud de la Ley, la inversión de la carga de la prueba, correspondiéndole entonces al arrendatario desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidos como requisito procesal para rendir sus descargos.

Así entonces, se tiene que el arrendador imputa al arrendatario el incumplimiento de la obligación adquirida en el contrato, que a su vez tienen sustento en la ley, como son el pago del canon de arrendamiento, incumplimiento que, tal como se dejara indicado en párrafo que antecede, está consagrado en la Ley para dar lugar a la terminación del contrato de arrendamiento.

Y para probar esta causal de incumplimiento le basta al actor afirmar que no se le ha cubierto el arrendamiento correspondiente, para el caso en concreto, el canon generado desde el mes de agosto de 2022 a la fecha, lo que se tendrá por verdadero concretamente la mora en el pago de los cánones a los que se había comprometido en virtud del contrato celebrado.

De esta forma, se hace necesario concluir que se satisfacen en su integridad los requisitos para declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre ADERLEY GALLEGO MESA Y BEATRIZ ECHEVERRY ECHEVERRY, el día 1 de junio de 2018 y ordenar la restitución del bien inmueble por parte del demandado al demandante, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de la presente decisión, so pena de disponerse su lanzamiento, aún con auxilio de la fuerza pública. Igualmente se ordena condenar en costas a la parte vencida.

Adicionalmente, en virtud a la consignación allegada por parte de la demandada, por la suma de ONCE MILLONES DE PESOS (\$11.000.000), los cuales fueron consignados a ordenes de este Despacho, en la cuenta del Banco Agrario de Colombia, se ordena la entrega de los mismos a la parte demandante.

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Circasia Quindío, Administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley.

F A L L A:

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre ADERLEY GALLEGO MESA Y BEATRIZ ECHEVERRY ECHEVERRY, con

vigencia a partir del 1 de junio de 2018, respecto del inmueble ubicado en la Calle 9 Número 14-43 del Barrio Las Mercedes del Municipio de Circasia Quindío.

SEGUNDO: ORDENAR a la señora BEATRIZ ECHEVERRY ECHEVERRY restituir al señor ADERLEY GALLEGO MESA, el inmueble antes mencionado, debidamente desocupado, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecución de esta providencia.

TERCERO: ADVERTIR a la parte demandada, que, si dentro del término mencionado no se hace entrega voluntaria del inmueble, se realizará el respectivo lanzamiento.

CUARTO: ORDENAR que la citada restitución del inmueble la deberá hacer tanto la demandada, como las personas que al momento de la diligencia deriven derecho alguno sobre el mismo.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandada y a favor de la parte actora. Líquidense en su momento procesal oportuno.

SEXTO: FIJAR como agencias en derecho a favor de la parte demandante y a cargo de la parte pasiva, la suma de \$ 1.300.000. Inclúyase dicha suma en la respectiva liquidación de costas. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2° del artículo 365 del Código General del Proceso y el Artículo 5 del Acuerdo PSAA16-10554 de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

SEPTIMO: **ORDENAR** la entrega del título judicial número 454150000017154 por la suma de ONCE MILLONES DE PESOS (\$11.000.000), al señor ADERLEY GALLEGO MESA, una vez ejecutada la presente decisión.

OCTAVO: Hecho lo anterior, archívese el expediente previa cancelación de su radicación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ADRIANA GAVIRIA MARQUEZ
Jueza

LA SENTENCIA ANTERIOR SE NOTIFICO
POR FIJACIÓN EN ESTADO EL

15 DE FEBRERO DE 2024

JACKELINE BELTRÁN SERNA
SECRETARIA

Firmado Por:
Adriana Gaviria Marquez

Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 002 Promiscuo Municipal
Circasia - Quindío

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **b1b82647e6e0e1bc8586491617f412ad22f861a4076e143f973d9da321cb93b6**

Documento generado en 14/02/2024 03:42:43 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>